

1ª Audiência Pública

Loteamentos de acesso controlado

“Muros e Guaritas”

Subsecretário de Parcelamentos e
Regularização Fundiária
Marcelo Vaz



LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

Art. 122. São metas, princípios, critérios e ações para a regularização fundiária:

(...)

XI – viabilizar a regularização fundiária dos assentamentos informais **consolidados na forma de loteamento fechado** ou projetos urbanísticos com diretrizes especiais para unidades autônomas, ora denominados condomínios urbanísticos, de acordo com legislação específica;

(...)

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 803, DE 25 DE ABRIL DE 2009

Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT

Art. 131. Na fixação dos índices urbanísticos das Áreas de Regularização, **é considerada a situação fática da ocupação**, assim como suas especificidades urbanísticas, ambientais e sociais, devendo ser considerado o seguinte:

(...)

II – o percentual mínimo de áreas destinadas à implantação de equipamentos urbanos e comunitários, bem como de espaços livres de uso público, incluídas as áreas verdes, e a densidade demográfica calculados para os Setores Habitacionais de Regularização e fixados no Anexo VI desta Lei Complementar;

(....)

IV – o dimensionamento do sistema viário deverá considerar a configuração das vias e edificações existentes, de modo a minimizar as realocações, desde que garantida a acessibilidade aos serviços públicos indispensáveis à qualidade de vida da população;

LEGISLAÇÃO FEDERAL

- Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937: Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações
- Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano
- Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017: Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, e dá outras providências

LEI Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017

- Incluiu o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/1979, criando o “loteamento de acesso controlado”

LEI 6.766, de 19 DE DEZEMBRO DE 1979

Art. 2º O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

(...)

§8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do §1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

LEI 4.893, DE 26 DE JULHO DE 2012

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências

- A Lei Complementar nº 4.893/2012 foi declarada inconstitucional (ADI nº 2012.00.2.018676-4)
- O TJDFDT entendeu que houve:
 1. Ausência de critérios objetivos e tecnicamente sólidos
 2. Ausência de participação da sociedade civil
 3. Invasão de matéria reservada à lei complementar
- Julgamento: Inconstitucionalidade formal da lei

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 869, DE 12 DE JULHO DE 2013

Dispõe sobre loteamento fechado e dá outras providências

- A Lei Complementar nº 869/2013 foi declarada inconstitucional (ADI nº 2013.00.2.018107-4)
- O TJDF-T entendeu que houve:
 1. Ausência de debate público e efetiva participação da população
 2. Ausência de adoção de critério técnico sobre a política de organização da cidade

LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO E A LEGISLAÇÃO DO DISTRITO FEDERAL

DECRETO Nº 39.330, 12 DE SETEMBRO DE 2018

- Regulamenta o controle de acesso aos loteamentos de acesso controlado, previsto no § 8º do art. 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, nos casos que especifica
- Estabelece critérios para implantação do controle de acesso nos loteamentos a serem regularizados na modalidade de loteamento de acesso controlado
- Trata da manutenção de controle de acesso nas ocupações informais
- Estabelece procedimentos para conversão de loteamento registrado na modalidade de acesso controlado
- Necessita de aprofundamento dos estudos e adequação legislativa
- Impossibilidade de inovação
- Decreto nº 39.672, de 15 de fevereiro de 2019, prorroga o prazo para manutenção e adequação do controle de acesso

OBRIGADO

